

JAARREKENING

Balans per 31 december 2021

Winst-en-verliesrekening over 2021

Kasstroomoverzicht 2021

Toelichting op de balans per 31 december 2021

Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2021

Overige informatie

Gescheiden verantwoording Daeb / Niet-daeb

WNT-verantwoording 2021 Stichting Zayaz

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2021
(na resultaatbestemming)

		31 december 2021	31 december 2020
		x € 1.000	x € 1.000
ACTIVA			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	(1)		
DAEB-vastgoed in exploitatie		2.410.691	2.101.222
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		159.800	142.951
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		13.526	13.139
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		59.556	25.010
		<u>2.643.573</u>	<u>2.282.322</u>
Materiële vaste activa	(2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		1.735	2.052
Financiële vaste activa	(3)		
Latente belastingvordering(en)		1.051	207
Overige vorderingen		38.638	40.234
		<u>39.689</u>	<u>40.441</u>
Vlottende activa			
Voorraden	(4)		
Vastgoed bestemd voor de verkoop		1.461	2.058
Overige voorraden		4.760	6.242
		<u>6.221</u>	<u>8.300</u>
Vorderingen	(5)		
Huurdebiteuren		301	310
Overheid		0	14
Belastingen en premies sociale verzekeringen		4.755	3.178
Overige vorderingen		405	212
Overlopende activa		341	333
		<u>5.802</u>	<u>4.048</u>
Liquide middelen	(6)	4.110	6.547
		<u>2.701.131</u>	<u>2.343.710</u>

		31 december 2021	31 december 2020
		x € 1.000	x € 1.000
PASSIVA			
Eigen vermogen	(7)		
Herwaarderingsreserve		1.673.827	1.386.077
Overige reserves		444.671	441.630
		<u>2.118.498</u>	<u>1.827.707</u>
Voorzieningen	(8)		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		38.175	15.144
Latente belastingverplichtingen		3.770	3.921
		<u>41.944</u>	<u>19.065</u>
Langlopende schulden	(9)		
Schulden aan banken		484.881	447.943
Overige schulden		19.144	19.766
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		11.834	11.848
		<u>515.859</u>	<u>479.557</u>
Kortlopende schulden	(10)		
Schulden aan leveranciers		4.350	1.099
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		5.139	3.393
Overige schulden		7.169	5.020
Overlopende passiva		8.172	7.868
		<u>24.830</u>	<u>17.381</u>
		<u>2.701.131</u>	<u>2.343.710</u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021

		2021	2020
		x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	(11)	94.166	91.898
Opbrengsten servicecontracten	(12)	2.510	2.656
Lasten servicecontracten	(13)	-2.485	-2.828
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	(14)	-8.079	-7.557
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-22.968	-27.332
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-15.604	-17.747
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		47.540	39.090
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	(17)	2.790	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	(18)	-1.632	0
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		1.158	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(19)	13.728	6.840
Toegerekende organisatiekosten	(20)	-256	-172
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(21)	-8.899	-4.817
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		4.573	1.851
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(22)	-51.596	-12.857
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(23)	317.630	201.969
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	(24)	549	332
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		266.583	189.444
Opbrengsten overige activiteiten	(25)	296	157
Nettoresultaat overige activiteiten		296	157
Overige organisatiekosten	(26)	-9.380	-1.791
Kosten omtrent leefbaarheid	(27)	-374	-304
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	(28)	-1.596	-1.802
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(29)	628	658
Rentelasten en soortgelijke kosten	(30)	-14.251	-14.231
Financiële baten en lasten		-15.219	-15.375
Resultaat voor belastingen		295.177	213.072
Belastingen	(31)	-4.387	-4.134
Resultaat na belastingen		290.790	208.938

3 KASSTROOMOVERZICHT 2021

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2021		2020	
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	94.124		92.197	
Vergoedingen	2.890		2.780	
Overige bedrijfsontvangsten	974		245	
Ontvangen interest	0		31	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		97.989		95.252
<i>Uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-8.743		-8.118	
Onderhoudsuitgaven	-20.138		-26.341	
Overige bedrijfsuitgaven	-12.835		-11.224	
Betaalde interest	-14.276		-14.053	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-318		-78	
Verhuurdersheffing	-10.957		-13.193	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-205		-154	
Vennootschapsbelasting	-6.960		-3.091	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-74.430		-76.254
Kasstroom uit operationele activiteiten		23.559		18.999
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten				
<i>Ontvangsten</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	14.278		7.273	
Verkoopontvangsten grond	2.790		201	
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>		17.068		7.474
<i>Uitgaven</i>				
Nieuwbouw huur	-54.014		-52.078	
Verbeteruitgaven	-18.630		-22.126	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0		-178	
Investerings overig niet te borgen	-194		-513	
Externe kosten bij verkoop	-314		-426	
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>		-73.151		-75.321
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>		-56.083		-67.847
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		-56.083		-67.847
transporteren		-32.524		-48.848

Stichting Zayaz te 's-Hertogenbosch

	2021		2020
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Transport		-32.524	-48.848
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
<i>Ontvangsten</i>			
Nieuwe te borgen leningen		63.510	64.000
<i>Uitgaven</i>			
Aflossing door WSW geborgde leningen		-33.422	-17.515
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		<u>30.087</u>	<u>46.485</u>
		<u>-2.437</u>	<u>-2.364</u>
Liquide middelen			
Mutatie liquide middelen		<u>2.437</u>	<u>-2.364</u>

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021. De jaarrekening is opgesteld in duizenden euro's, tenzij anders vermeld. De bedragen opgenomen in de tekstuele toelichting zijn in hele euro's. De jaarrekening wordt opgesteld op basis van continuïteitsveronderstelling.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

In de balans en winst-en-verliesrekening zijn verwijzingen opgenomen naar de toelichting.

Activiteiten

De activiteiten van Stichting Zayaz (geregistreerd onder KvK-nummer 16024737), statutair gevestigd te 's-Hertogenbosch zijn gericht op het gebied van volkshuisvesting.

Stichting Zayaz bezit de meerderheid in 27 VVE's, welke niet in de jaarrekening zijn verwerkt omdat hun gezamenlijke betekenis te verwaarlozen is op het geheel.

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

Stichting Zayaz is feitelijk gevestigd op Eekbrouwersweg 8 te 's-Hertogenbosch.

Regelgeving

De jaarrekening van Stichting Zayaz is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting en in overeenstemming met de vereisten bij en krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT).

In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is bepaald dat de jaarrekening moet worden opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en 6, 8, 10, 11, 13 en 16 van overeenkomstige toepassing zijn. In artikel 30 van het Besluit Toegelaten Instellingen 2015 (BTIV) zijn de niet van toepassing zijnde artikelen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen.

In artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van RTIV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst-en-verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling.

Stelselwijziging

Wijziging inzake RJ 645

Ultimo 2020 zijn een aantal wijzigingen doorgevoerd in RJ 645, die betrekking hebben op de jaarverslaggeving 2021 van woningcorporaties. Deze wijzigingen hebben met name betrekking op de presentatie van (investeringen in) 'vastgoed in exploitatie' en 'vastgoed in ontwikkeling' en de daarmee samenhangende aspecten qua herwaarderingsreserve en voorziening voor onrendabele investeringen. Door het aanpassen van RJ 645.212 en 217 zijn de definities van 'vastgoed in exploitatie' en 'vastgoed in ontwikkeling' bestemd voor de exploitatie' verduidelijkt. De vergelijkende cijfers van 2020 zijn hierop gezien de beperkte impact op het vermogen niet aangepast. In de post vastgoed in ontwikkeling was ultimo 2020 € 1.403.000 opgenomen welke door deze wijziging bij vastgoed in exploitatie had moeten worden opgenomen.

Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebeoordeling van het vastgoed is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Stichting Zayaz.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde te maken wordt gebruik gemaakt van taxaties. De vraag is wat de nauwkeurigheid van deze taxaties is of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van plus en min 10 procent.

Saldere

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen; en
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Op grond van deze criteria omvat het DAEB vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Het Niet-DAEB vastgoed bevat tevens overgehevelde woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Het Niet-DAEB vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

Het DAEB en Niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit DAEB en Niet-DAEB vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het DAEB vastgoed, respectievelijk aan het Niet-DAEB vastgoed kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking DAEB en Niet-DAEB vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB vastgoed in exploitatie en het Niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies.

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten.

De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde.

Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarderen marktwaarde").

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- woongelegenheden;
- bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- parkeergelegenheden;
- intramuraal zorgvastgoed.

Stichting Zayaz hanteert de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woonegelegenheden, BOG, MOG, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is bij woonegelegenheden en parkeergelegenheden de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van vijftien jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woonegelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteerscenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of -vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als Niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het DAEB en Niet-DAEB vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als Niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2021 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie worden gewaardeerd op basis van actuele waarde minus de verstrekte korting. De actuele waarde wordt vastgesteld aan de hand van courante prijzen op een actieve markt voor gelijksoortige onroerende zaken op dezelfde locatie en in dezelfde staat.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden. Daarnaast wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve betreft het ongerealiseerde positieve verschil tussen de actuele waarde en de historische kostprijs.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs), rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 5 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vermeldt de toegelaten instelling volkshuisvesting de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van de toegelaten instelling en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Stichting Zayaz. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- 1 Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie (met andere woorden geen overdrachtskosten). Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
- 2 Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Het beleid van Stichting Zayaz is om 80% van de woningen te verhuren tegen een huurprijs onder de 1e aftoppingsgrens en 20% onder de liberalisatiegrens.
- 3 Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Bij het berekenen van de onderhoudsnorm is de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de meerjarenonderhoudsbegroting en indirecte kosten, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.
- 4 Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

In tegenstelling tot marktwaarderingen is een negatieve beleidswaarde mogelijk voor woongelegenheden. In dergelijke gevallen is de beleidswaarde niet gecorrigeerd naar een nihilwaardering. De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitsgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitsgangspunten.

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

Stichting Zayaz heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde. De uitgangspunten staan in de toelichting beschreven.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen. Er zijn geen rentekosten in de, tegen de vervaardigingsprijs gewaardeerde, materiële vaste activa opgenomen.

De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

Groot onderhoud

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Financiële vaste activa

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

Vorderingen

Overig financieel vast actief is gewaardeerd op nominale waarde onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen die niet meer in exploitatie zijn en zijn aangewezen voor verkoop. Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van het vastgoed. De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen.

Overige voorraden

Dit betreft grondposities zonder concrete bouwbestemming. De waardering is tegen verkrijgingsprijs, bijkomende kosten en indien van toepassing verminderd met bijzondere waardeverminderingen. De verkrijgingsprijs betreft kosten die rechtstreeks betrekking hebben op de verwerving van de grond. De bijzondere waardevermindering wordt bepaald op basis van de marktwaarde welke wordt vastgesteld door een externe taxateur. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen. Bij de grondposities bestaat er nog geen inzicht in aard, omvang en samenstelling van het toekomstige bouwplan, daarom worden de grondposities beschouwd als Niet-DAEB vastgoed.

Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De voorraden worden periodiek geïnventariseerd.

Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen en de tegoeden op bankrekeningen. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite - zij het eventueel met opoffering van rentebaten - ter onmiddellijke beschikking staan. Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve wordt bepaald op complexniveau als zijnde het verschil tussen de waardering van het vastgoed op basis van de stichtingskosten (zonder afschrijvingen) en het actuele waarde model. Bij de bepaling van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met de invloed van belastingen op vermogen en resultaat. Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve worden de mutaties via de overige reserves verwerkt.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien Zayaz op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij de disconteringsvoet vóór belastingen van 3,08% (2020: 3,27%) wordt gehanteerd die de gemiddelde rente op basis van de leningsportefeuille weergeeft.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de verwachte investeringsuitgaven minus aan deze investering toe te rekenen marktwaarde. Deze voorziening wordt gewaardeerd tegen contante waarde.

Voorziening latente belastingen

Voor de waardering en verwerking van de voorziening latente belastingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

Belastingen

Acute belastingen

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten.

De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover er latente verplichtingen tegenover staan, of het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar is voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Zayaz, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijke verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen de contante waarde. Als disconteringsvoet voor de contantmaking is de nettorente ad 2,29% (2020: 2,45%) genomen.

Latentie voor onroerende zaken in exploitatie

Het beleid van Stichting Zayaz is erop gericht om in continuïteit woningen aan de doelgroep aan te bieden. De exploitatieduur van een onroerende zaak voor Zayaz zal over het algemeen eindigen door verkoop of sloop en zal altijd vervangen worden door nieuwbouw of aankoop van verhuurobjecten, bedoeld voor exploitatie van de dezelfde doelgroep. Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexplotatie is sprake van fiscale faciliteiten die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar nieuw vastgoed. In het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende vastgoed geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur zal plaatsvinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Het beleidsvoornemen van Zayaz is erop gericht dat zich de cyclus van het steeds doorschuiven van de fiscale afwikkeling naar de nieuwe verhuurobjecten zich in continuïteit voordoet. Hierdoor ontstaat de situatie dat het feitelijke afwikkelmoment (oneindig) ver in de toekomst ligt en daarom de latentie voor het vastgoed in exploitatie op contante waarde nihil bedraagt. De nominale waarde bedraagt circa € 193.000.000 negatief (2020: € 107.000.000 negatief).

Langlopende schulden

De langlopende leningen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt samen met de verschuldigde rentevergoeding zodanig bepaald dat de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst en verliesrekening wordt verwerkt.

Zayaz heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar is toegelicht onder de langlopende schulden.

Zayaz maakt gebruik van derivaten om het renterisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling past Zayaz met betrekking tot deze derivaten (hedge instrumenten) kostprijs-hedge accounting toe.

Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per de balansdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten. Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

- het gebruikmaken van recente markttransacties tussen onafhankelijke partijen;
- het gebruikmaken van de actuele reële waarde van een ander instrument dat nagenoeg hetzelfde is;
- analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingsmodellen.

Een overzicht van de reële waarden van de financiële instrumenten wordt verschaft in de toelichting op de financiële instrumenten.

Derivaten en hedge accounting

Stichting Zayaz maakt gebruik van afgeleide financiële instrumenten zoals renteswaps ter afdekking van de gelopen risico's betreffende de renteschommelingen.

Op het moment van de eerste verantwoording rubriceert Zayaz de derivaten onder de reikwijdte van RJ 290.

Derivaten met toepassing van kostprijs-hedge-accounting

Stichting Zayaz past hedge accounting toe op basis van generieke documentatie.

Stichting Zayaz documenteert het volgende:

- de algemene hedgestrategie, hoe de hedgerelaties passen in de doelstellingen van risicobeheer en de verwachting aangaande de effectiviteit van deze hedgerelaties;
- de in het soort hedgerelatie betrokken hedge-instrumenten en afgedekte posities.

De afdekkingen die aan deze strikte voorwaarden voor hedge accounting voldoen, worden als volgt verantwoord.

De waardering van het derivaat is afhankelijk van de afgedekte post en is als volgt:

- Indien de afgedekte post tegen kostprijs in de balans wordt verwerkt, dan wordt ook het derivaat tegen kostprijs gewaardeerd.
- Zolang de afgedekte post in de kostprijs-hedge nog niet in de balans is verwerkt, wordt ook het hedge instrument niet geherwaardeerd.

De resultaatbepaling is als volgt:

- Op elke balansdatum wordt bepaald of sprake is of is geweest van ineffectiviteit.
- Indien de kritische kenmerken van het hedge-instrument en van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn of zijn geweest, is dit een indicatie dat de kostprijs-hedge een ineffectief deel bevat.
- Het eventuele ineffectieve deel wordt bepaald door middel van de dollar offset methode.
- Indien en voor zover de ineffectiviteit per balansdatum op cumulatieve basis in een verlies resulteert, wordt de ineffectiviteit verwerkt in de winst-en-verliesrekening.
- Indien de afgedekte positie van een verwachte toekomstige transactie leidt tot een financieel actief of een financiële verplichting, dan worden de daarmee verbonden nog niet in het resultaat verwerkte winsten of verliezen in dezelfde periode(n) in de winst en verliesrekening verantwoord als waarin het verkregen actief of de aangegane verplichting van invloed is op het resultaat. Indien wordt verwacht dat een (deel van een) verlies dat nog niet in de winst-en-verliesrekening is verwerkt, in de toekomst niet met een tegengestelde winst uit de afgedekte positie wordt gecompenseerd, dan wordt dit verlies direct in de winst-en-verliesrekening opgenomen.

Kostprijs-hedge-accounting wordt beëindigd indien:

- Het hedge-instrument afloopt, wordt verkocht, beëindigd of uitgeoefend. Het cumulatieve gerealiseerde resultaat op het hedge-instrument dat nog niet in de winst-en-verliesrekening was verwerkt toen er sprake was van een effectieve hedge, wordt afzonderlijk in de overlopende posten in de balans verwerkt tot de afgedekte transactie plaatsvindt.
- De hedgerelatie niet meer voldoet aan de criteria voor hedge accounting. Indien de afgedekte positie een in de toekomst verwachte transactie betreft, vindt de verwerking van de hedgeresultaten als volgt plaats:
 - indien de verwachte transactie naar verwachting nog plaatsvindt, wordt hedge accounting vanaf dat moment stopgezet. Het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief was buiten de winst-en-verliesrekening of off-balance was gehouden, blijft (afhankelijk van de situatie) off-balance of op de balans;
 - indien de verwachte transactie naar verwachting niet meer plaatsvindt wordt het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief was buiten de winst-en-verliesrekening of off-balance was gehouden, naar de winst-en-verliesrekening overgebracht.

Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en passiva

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

Operational leasing

Leasebetalingen en vergoedingen inzake operationele leases worden lineair over de leaseperiode ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht, tenzij een andere toerekeningsystematiek meer representatief is voor het patroon van de met het leaseobject te verkrijgen voordelen.

Als de onderneming optreedt als lessee in een operationele lease, wordt het leaseobject niet geactiveerd. Vergoedingen die worden ontvangen als stimulering voor het afsluiten van een overeenkomst worden verwerkt als een vermindering van de leasekosten over de leaseperiode. De beoordeling of een overeenkomst een lease bevat, vindt plaats op grond van de economische realiteit op het tijdstip van het aangaan van het contract. Het contract wordt aangemerkt als een leaseovereenkomst als de nakoming van de overeenkomst afhankelijk is van het gebruik van een specifiek actief of de overeenkomst het recht van het gebruik van een specifiek actief omvat.

GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht.

De winst-en-verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling.

Huuropbrengsten

De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderiving wegens leegstand en oninbaarheid. Voor het verslagjaar 2021 heeft er per 1 juli geen huurverhoging plaatsgevonden in verband met bevrozing van de huren in het gereguleerde segment. De mutatie van de voorziening voor dubieuze debiteuren en de afboeking van dubieuze huurdebiteuren zijn onder deze post opgenomen.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering) van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten.

De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- kosten klanten contact center.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder Toerekening baten en lasten.

De korting op de verhuurderheffing uit hoofde van regeling vermindering verhuurderheffing wordt verrekend in de post verhuurderheffing en wordt verwerkt op het moment dat de definitieve beschikkingen zijn ontvangen.

Personeel

- Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in Toerekening baten en lasten.

- Pensioenlasten

Zayaz heeft een pensioenregeling bij het pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan pensioenuitvoerders, te weten het bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

De pensioenregeling van Zayaz wordt onder het Nederlandse pensioenstelsel gefinancierd door afdrachten aan een bedrijfstakpensioenfonds. Deelname aan het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld in de collectieve arbeidsovereenkomst waaronder Zayaz valt.

De opbouw van de pensioenaanspraken wordt steeds in het betreffende kalenderjaar gefinancierd door middel van (ten minste) kostendekkende premiebetalingen. De pensioenregeling is een middelloonregeling met - voor zowel actieve als inactieve deelnemers (slapers en gepensioneerden) - voorwaardelijke toeslagverlening. De toeslagverlening is afhankelijk van het beleggingsrendement.

Aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst wordt beoordeeld of, en zo ja welke, verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie op balansdatum bestaan. Deze additionele verplichtingen, waaronder eventuele verplichtingen uit herstelplannen van de pensioenuitvoerder, leiden tot lasten voor Zayaz en worden in de balans opgenomen in een voorziening.

De waardering van de verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om deze per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die de actuele marktrente weergeeft.

Een pensioenvordering wordt in de balans opgenomen wanneer Zayaz beschikkingsmacht heeft over de pensioenvordering, wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die de pensioenvordering in zich bergt, zullen toekomen aan Zayaz, en wanneer de pensioenvordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

De hoogte van de premie wordt jaarlijks vastgesteld door het bestuur van het bedrijfstakpensioenfonds op basis van de dekkinggraad en verwachte rendementen.

De dekkinggraad van het betrokken bedrijfstakpensioenfonds bedraagt gemiddeld over 2021 volgens opgave van het fonds 118,8% (2020: 110,7%).

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt.

De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder Toerekening baten en lasten.

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De korting op de verhuurderheffing uit hoofde van regeling vermindering verhuurderheffing wordt verrekend in de post verhuurderheffing en wordt verwerkt op het moment dat de definitieve beschikkingen zijn ontvangen.

Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de vervaardigingsprijs dan wel aanschafwaarde van projecten voor derden.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

De gerealiseerde verkoopkosten worden in mindering gebracht op de verkoopopbrengst.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

- Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering. Daarnaast ook de terugname van eerder genomen waardeverminderingen door gewijzigde inschattingen van stichtingskosten/marktwaarde, afwaarderingen (en eventuele terugnames van eerder genomen afwaarderingen) van grondposities en afboeking van eerder geactiveerde bedragen voor investeringsprojecten.

- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar.

- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen verantwoord van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

Netto resultaat overige activiteiten

Hieronder worden onder andere de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in Toerekening baten en lasten.

Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen en sociale activiteiten die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van die betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangsten leningen.

Belastingen over de winst of het verlies

Acute belasting

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en -verplichtingen uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, de herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost. De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

Latente belastingen

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien Zayaz een in rechte afdwingbaar recht heeft om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van het percentage per activiteit berekend door middel van het gemiddeld aantal FTE.

De toegerekende organisatiekosten aan de verschillende activiteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.

GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

Winstbelastingen, ontvangsten en betaalde interest worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

De omzetbelasting wordt toegerekend aan de activiteiten waar zij betrekking op heeft.

GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Stichting Zayaz heeft de gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de jaarrekening.

Conform beschreven in de toelichting bij de balans omvat het DAEB vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Het niet-DAEB vastgoed omvat de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

De niet-DAEB activiteiten van Stichting Zayaz zien toe op:

- Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren, met als doel het voorzien in de stedelijke (vrije sector) woonbehoefte.
- Het verhuren van 255 (van DAEB naar niet-DAEB overgeheveld) woningen met een huurprijs die passend is voor huishoudens met een middeninkomen.
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat - direct of indirect - een verbinding heeft met DAEB activiteiten in wijken.

Uitgangspunten

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2018 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele aan- en verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden;
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden.

5 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2021

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

	DAEB-vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	
	2021	2020	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschaffingswaarde per 1 januari	804.188	760.182	80.148	80.195
Cumulatieve herwaardering	1.316.584	1.145.229	65.947	56.067
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-19.550	-20.250	-3.145	-2.982
Stand per 1 januari	<u>2.101.222</u>	<u>1.885.161</u>	<u>142.951</u>	<u>133.280</u>
<i>Mutaties</i>				
Investeringen	18.430	216	339	0
Onrendabel deel investeringen	-14.459	0	-288	0
Desinvesteringen	-6.735	-2.760	-66	-29
Herwaarderingen	300.765	192.035	16.866	9.934
Herclassificaties	-1.281	-2.033	4	-24
Mutatie erfpacht	0	0	-6	-210
Opgeleverde nieuwbouw	13.197	28.604	0	0
Onrendabel deel nieuwbouw	-447	0	0	0
Totaal mutaties 2021	<u>309.469</u>	<u>216.062</u>	<u>16.849</u>	<u>9.671</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	852.757	832.792	80.570	80.149
Herwaarderingen	1.589.410	1.316.584	82.541	65.729
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-31.475	-48.154	-3.310	-3.145
	<u>2.410.692</u>	<u>2.101.222</u>	<u>159.801</u>	<u>142.733</u>

Uitgangspunten marktwaarde

Parameters

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening is grotendeels gebruik gemaakt van de Parameters conform Handboek of Best Practice. Bij Instandhoudingsonderhoud is in overleg met de taxateur o.b.v. de Vastgoed Taxatie Wijzer 2021 het onderhoud voor het doorexploiteer- en uitpondscenario bepaald. Dit leidt tot de volgende gemiddelden:

Stichting Zayaz te 's-Hertogenbosch

	EGW	MGW	EZH	SHE	IZH	PP	BOG	MOG
Instandhoudings- onderhoud DE	€ 1.776	€ 1.648	€ 1.645	€ 477	Handboek	€ 122	Handboek	Handboek
Instandhoudings- onderhoud UP	€ 1.049	€ 1.152	€ 1.123	€ 574	Handboek	€ 122	Handboek	Handboek

Inschakeling taxateur

De taxaties van het vastgoed zijn wederom uitgevoerd door Dansen van der Vegt (DvdV). De grondlocatie aan de Slagkampweg is getaxeed door Van de Berk & Kerkhof. Beide taxateurs zijn deskundig en onafhankelijk en ingeschreven in het register van taxateurs.

Dit jaar kiezen we er opnieuw voor om zowel het deel 'volledige taxatie' als het deel 'markttechnische update' door de taxateur uit te laten voeren. Zayaz kiest er niet voor om een deel van de taxaties zelf uit te voeren.

Daarnaast zijn in 2021 getaxeed:

Grondposities

De grondpositie Vierde Kwadrant is in 2021 verkocht en daarom per 31 december 2021 niet meer opgenomen. Dan blijven als grondposities over De Blokken (Slagkampweg) en een locatie in De Haren.

Ontwikkellocaties (MVA i.o.)

Bij de ontwikkellocaties is de marktwaarde(stijging) bij oplevering berekend op basis van uitgangspunten uit de begroting. De stichtingskosten conform begroting zijn hier vervolgens vanaf getrokken.

Marktwaarde verhuurde staat

Bij het bepalen van de marktwaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. Stichting Zayaz hanteert bij de marktwaardewaardering voor een deel de parameters uit het handboek. Daarnaast wordt er in een aantal gevallen gebruik gemaakt van vrijheidsgraden. De belangrijkste parameters kunnen als volgt worden gespecificeerd (exclusief woonwagens en tijdelijke eenheden):

WON	gemiddeld	Laagste waarde	Hoogste waarde
Contracthuur per maand	€ 580,-	€ 159,-	€ 1.475,-
Markthuur per maand	€ 924,-	€ 159,-	€ 1.506,-
Leegwaarde	€ 271.941,-	€ 49.560,-	€ 535.080,-
Disconteringsvoet DE	5,4%	4,1%	9,2%
Disconteringsvoet UP	6,4%	5,0%	8,3%
Exit Yield DE	4,7%	3,0%	21,1%
Exit Yield UP	3,7%	1,9%	10,0%
Mutatiegraad DE	7,9%	4,0%	45,0%
Mutatiegraad UP	8,0%	4,0%	14,0%
Exploitatiekosten DE	€ 3.211,-	€ 982,-	€ 4.489,-

Dit resulteert in de volgende ratio's (exclusief woonwagens en tijdelijke eenheden):

WON	gemiddeld	Laagste waarde	Hoogste waarde
Leegwaarderatio	72%	52%	151%
Kapitalisatiefactor actuele huur	28,8	15,7	52,8
Kapitalisatiefactor Markthuur	17,6	10,6	31,5
BAR	3,6%	1,9%	6,4%
Huur-Leegwaarde ratio	2,6	1,2	6,8

Naast woningen zien we bij de overige categorieën de volgende cijfers:

Bij parkeren zien we de volgende cijfers:

PAR	gemiddeld	Laagste waarde	Hoogste waarde
Contractuur per maand	€ 51,02	€ 12,93	€ 71,29
Markthuur per maand	€ 71,66	€ 25,00	€ 95,00
Leegwaarde	€ 19.702,-	€ 7.500,-	€ 30.000,-
Disconteringsvoet DE	6,1%	6,1%	6,1%
Disconteringsvoet UP	6,3%	6,3%	6,3%
Exit Yield DE	6,39%	6,25%	6,75%
Exit Yield UP	6,64%	6,5%	7,0%
Mutatiegraad DE	6,7%	2,5%	20%
Mutatiegraad UP	9,8%	7,0%	50%
Exploitatiekosten DE	€ 235,-	€ 35,-	€ 326,-

Dit resulteert in de volgende ratio's:

PAR	gemiddeld	Laagste waarde	Hoogste waarde
Leegwaarderatio	69%	54%	127%
Kapitalisatiefactor actuele huur	22,9	12,8	93,0
Kapitalisatiefactor Markthuur	15,6	12,1	19,0
BAR	4,7%	1,1%	7,8%
Huur-Leegwaarde ratio	3,2	0,9	6,3

BOG/MOG heeft geen uitpondscenario en daarom zijn de leegwaarde en alle leegwaarde gerelateerde ratio's niet in dit overzicht opgenomen.

BOG/MOG/ZOG	gemiddeld	Laagste waarde	Hoogste waarde
Contractuur per maand	€ 3.853,-	€ 0,-	€ 38.723,-
Markthuur per maand	€ 4.147,-	€ 54,-	€ 37.001,-
Disconteringsvoet DE	7,8%	5,4%	10,1%
Exit Yield DE	8,2%	5,8%	11,6%
Exploitatiekosten DE (per complex)	€ 10.570,-	€ 81,-	€ 118.522,-

Dit resulteert in de volgende ratio's:

BOG/MOG/ZOG	gemiddeld	Laagste waarde	Hoogste waarde
Kapitalisatiefactor actuele huur*	13,1	4,0	32,0
Kapitalisatiefactor Markthuur	11,3	6,2	16,6
BAR*	8,8%	3,1%	24,6%

* M.u.v. complexen met actuele huur < € 10,-

Markthuur(stijging)

Voor alle complextypen wordt de vrijheidsgraad markthuur toegepast. De markthuur wordt voor alle complexen door de taxateur op basis van de markhuurtabel en referenties vastgesteld. De vrijheidsgraad markthuurstijging wordt toegepast voor alle complextypen en volgt de Best Practice.

Exit yield

Door de taxateur is in uitzonderlijke gevallen de berekende exit yield aangepast voor bepaling van de eindwaarde. Uitgangspunt hierbij is wel dat de taxateur geen wijzigingen aanbrengt tenzij is vastgesteld dat de marktwaarde zonder aanpassingen een onwenselijke uitkomst laat zien. Dat houdt in dat theoretisch gezien voor alle complextypen de exit yield een vrijheidsgraad is.

Leegwaarde(stijging)

De vrijheidsgraad leegwaarde wordt toegepast voor alle relevante complextypen (met uitpondschema), dit betreft EGW, MGW en parkeren. De leegwaarde wordt door de taxateur op basis van referenties bepaald. De vrijheidsgraad leegwaardestijging wordt toegepast voor relevante complextypen (met uitpondschema). Voor de leegwaardestijging is de Best Practice als uitgangspunt genomen.

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet (DV) wordt modelmatig bepaald voor de woningcomplextypen op basis van het model van Value Metrics. Voor de BOG-complextypen wordt ook een modelmatige benadering gebruikt, maar dan het model van onze taxateur Dansen van der Vegt zelf. Voor Parkeren wordt een vast percentage gebruikt. In alle gevallen geldt dat de disconteringsvoet een vrijheidsgraad is.

Mutatie- en verkoopkans

De mutatiegraad is een vrijheidsgraad, waarbij het 5-jaars historisch gemiddelde door Zayaz is opgevoerd. In overleg met de taxateur is een ondergrens van 4% bij doorexpluiten en 5% bij uitponden afgesproken, in afwijking van het waarderingshandboek. Conform Best Practice zijn wel alle mutatiegraden afgerond op hele percentages.

Uitgangspunt is dat alleen in uitzonderlijke gevallen de taxateur de mogelijkheid heeft de mutatiegraad aan te passen als deze niet reëel wordt geacht.

Onderhoud

De vrijheidsgraad onderhoud wordt toegepast voor alle complextypen. De normen voor instandhoudingsonderhoud zijn gebaseerd op VTW normen 2020. Hier wordt conform Best Practice een correctie op uitgevoerd.

Schematische vrijheid

In 2021 hebben we de schematische vrijheid niet gebruikt.

Bijzondere uitgangspunten

Voor de tijdelijke wooneenheden (statushouders), woonwagens en standplaatsen is 'bijzondere uitgangspunten' als vrijheidsgraad ingericht.

Voor de overige complextypen wordt deze vrijheidsgraad niet toegepast.

Complexindeling

De waarderingscomplexen zijn ongewijzigd. Bij nieuwe complexen wordt dezelfde systematiek gebruikt, op basis van onder andere bouwjaar, ligging, strategie en typologie.

WOZ-informatie

In de post DAEB vastgoed in exploitatie zijn 13.015 (2020: 12.961) verhuureenheden opgenomen met een WOZ-waarde van € 2.640.509.000 (2020: € 2.494.916.000). In de post niet-DAEB zijn 1.685 (2020: 1.698) verhuureenheden opgenomen met een WOZ-waarde van € 155.438.000 (2020: € 146.716.000). De WOZ-waarde is gebaseerd op de WOZ-beschikking betreffende het jaar 2021 (peildatum 1-1-2020).

Beleidswaarde

De beleidswaarde is een afgeleide van de marktwaarde en laat een realistischer beeld zien van de waarde op basis van het beleid van de corporatie en daarmee samenhangende kasstromen.

Omdat de doelstelling van Zayaz is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast komt het beleid van een corporatie op onderdelen als huur, beheer en onderhoud niet altijd overeen met de keuzes van een belegger. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Hieronder wordt de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van Zayaz en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

Bij het bepalen van de beleidswaarde is het waarderingshandboek gehanteerd. De berekening van de beleidswaarde kent als startpunt de marktwaarde. De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de berekening van de marktwaarde. Deze aspecten zijn:

- beschikbaarheid: voor de gehele portefeuille wordt het doorexploiteerscenario gehanteerd;
- betaalbaarheid: de markthuur wordt vervangen door de beleidshuur (streefhuur);
- kwaliteit: de marktnorm voor onderhoud (VTW) wordt vervangen door de onderhoudsnorm van de woningcorporatie;
- beheer: de marktnorm voor beheer wordt vervangen door de beheernorm van de woningcorporatie.

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 €1.103.831.000 (2020: € 1.093.192.000). De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 120.195.000 (2020: € 116.474.000).

De aansluiting tussen de marktwaarde en de beleidswaarde kan als volgt worden weergegeven:

De afslagen op de marktwaarde kunnen als volgt worden toegelicht:

	Beleidswaarde 2021		
	<u>DAEB</u>	<u>Niet-DAEB</u>	<u>Totaal</u>
	x €1.000	x €1.000	x €1.000
Marktwaaarde Per 31-12-2021	2.410.691	159.405	2.570.096
Stap 1 Beschikbaarheid	-7.655	-4.851	-12.506
Stap 2 Betaalbaarheid (huur)	-1.054.651	-26.918	-1.081.568
Stap 3 Kwaliteit	-145.359	-4.828	-150.187
Stap 4 Beheer	-99.196	-2.613	-101.809
Beleidswaarde per 31-12-2021	1.103.831	120.195	1.224.026

Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteerscenario)

Bij de marktwaaarde wordt in 86% van de complexen bij mutatie de woning verkocht. Dat levert direct hogere kasstromen op dan bij doorexploiteren. Bij de beleidswaarde is in deze stap het uitgangspunt dat niets wordt verkocht. De inkomsten van verkoop vervallen en daarvoor in de plaats komen (doorgaans bij Zayaz) lagere huurinkomsten. Op de totale portefeuille is het effect van niet verkopen een waarde-afslag van ruim € 12 miljoen. Dit effect is relatief beperkt, doordat bij het scenario doorexploiteren in de beleidswaarde de overdrachtskosten komen te vervallen (9% totaal) die bij uitponden wel ingerekend worden. Eerst dient er een verschil van 9% overbrugd te worden om van marktwaaarde naar beleidswaarde te komen, wil er zich in deze stap een afslag voordoen van uitponden (UP) naar doorexploiteren (DE). In voorkomende gevallen waar het verschil tussen DE en UP minder dan 9% is kan dat zelfs leiden tot een stijging bij deze stap. De (beperkte) afslag van deze €12 miljoen is daarom voornamelijk een saldering. Wanneer we dit vergelijken met BW2020 dan zien we een verschil van €56 miljoen (-12 miljoen vs +43 miljoen). Toen was de stijging voornamelijk ingegeven door een relatief klein verschil tussen UP en DE (ruim 60% bij UP ipv 86%) en de lagere overdrachtsbelasting (2%). De groei van leegwaarde in 2021 en het laten vervallen van de beklemming mutatiegraad in UP na 7 jaar én in de eindwaarde hebben geleid tot toename van het percentage UP t.o.v. DE.

Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)

Bij deze stap wordt bij mutatie niet de markthuur gevraagd, maar de streefhuur van de corporatie. Meestal ligt de markthuur van een woning boven de liberalisatiegrens en vrijwel altijd boven de 1e aftoppingsgrens, zeker in 's-Hertogenbosch. Zayaz verhuurt bij mutatie het merendeel van haar woningen tegen een huurprijs onder de 1e aftoppingsgrens en een beperkt deel onder de liberalisatiegrens (van het DAEB bezit). Door het verschil in huurinkomsten daalt de waarde van het vastgoed met ruim € 895 miljoen.

Daarnaast verhuren we woningen in het sociale segment, waarvoor we verhuurderheffing moeten afdragen (dit is bij markthuur vaak niet het geval). Hierdoor nemen de uitgaven toe en daalt daardoor de beleidswaarde in deze stap verder met circa € 186 miljoen. De totale waardedaling door het verhuren tegen streefhuur c.q. beleidshuur in plaats van markthuur bedraagt € 1.082 miljoen. Deze afslag is zo'n € 74 miljoen meer dan vorig jaar, relatief ligt deze afslag iets lager dan vorig jaar (42,1% versus 44,8%).

Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)

Bij de marktwaarde worden normbedragen gebruikt die zijn gebaseerd op de keuzes van een belegger (VTW-normen). Daarbij wordt vaak uitgegaan van een exploitatiehorizon van 15 jaar, en is géén grootschalig onderhoud opgenomen. De gemiddelde onderhoudsnorm conform Vastgoed Taxatie Wijzer voor ons bezit bedraagt € 1.653 per verhuureenheid. Wanneer we dit uitgangspunt van de marktwaarde spiegelen aan de inzet op onderhoud uit onze meerjarenbegroting, dan leidt dit tot een gemiddelde onderhoudsnorm van € 2.010 per eenheid. De inzet per eenheid op onderhoud is daarmee hoger dan de norm, welke leidt tot een afslag van € 150 miljoen op de waarde van de portefeuille. Voor onderhoud sluiten wij aan bij de position paper onderhoud/ investeringen zoals ook benoemd in SBR-notitie. Ten opzichte van 2020 zien we een verhoging van de onderhoudsnorm in de beleidswaarde, deze bedroeg toen nog € 1.526. De toename van onderhoudsnorm is gelegen in:

- De hogere onderhoudsbegroting 2022 t.o.v. 2021
- We gaan uit van bestaand bezit per 31 december 2021.
- Dit jaar zijn de onderhoudselementen in renovaties ook meegeteld in de onderhoudsnorm, in lijn met SBR alert (sept 2021).

Hierdoor komen we in 2021 tot een afslag in stap 3 van € 150 miljoen i.p.v. een opslag van € 13 miljoen in 2020).

Afslag wegens beheer (beheerskosten)

Ook voor het beheer van de woningen van een belegger is een norm afgesproken, die is vastgelegd in het waarderingshandboek. De basis voor het bepalen van de beheerlast van Zayaz vormen de lasten verhuur en beheer in de functionele resultatenrekening. De beleidswaarde laat hierin een afslag zien van € 102 miljoen en de daarbij gehanteerde beleidsnorm voor beheer bedraagt € 948 per eenheid. De afslag is hoger dan 2020, deze bedroeg toen € 83 miljoen. De toename is vooral gelegen in de kostentoerekening van activiteiten met betrekking tot vastgoedsturing. In tegenstelling tot de onderhoudsnorm wordt voor de beheernorm rekening gehouden met de groei zoals deze in de meerjarenbegroting is opgenomen; immers meer woningen zorgen voor hogere beheerlasten.

Sensitiviteitsanalyse

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welke effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op de beleidswaarde	Waarde	Effect	Effect in %
BLW	€ 1.224.904.484		
DV +50BP	€ 1.097.155.296	€ -127.749.188	-10%
Streefhuur +25 EUR	€ 1.295.862.118	€ 70.957.634	6%
Onderhoud +100 EUR	€ 1.176.643.689	€ -48.260.795	-4%
Beheer +100 EUR	€ 1.177.109.101	€ -47.795.383	-4%

Overige vastgoedbeleggingen

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2021	2020	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschaffingswaarde per 1 januari	8.611	8.793	56.328	28.070
Cumulatieve herwaardering	4.528	3.397	0	0
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	0	0	-31.318	-20.201
Stand per 1 januari	<u>13.139</u>	<u>12.190</u>	<u>25.010</u>	<u>7.869</u>
<i>Mutaties</i>				
Geactiveerde productie	0	0	550	1.206
Investerings	0	0	58.182	73.531
Desinvesterings	-1.485	-182	0	0
Overboeking vastgoed in exploitatie	0	0	-13.197	-29.104
Overboeking voorziening onrendabele investerings	0	0	-10.988	-28.493
Herwaardering	1.872	1.132	0	0
Totaal mutaties 2021	<u>387</u>	<u>950</u>	<u>34.546</u>	<u>17.140</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	7.755	8.611	60.469	56.328
Herwaardering	5.772	4.528	0	0
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	0	0	-913	-31.318
	<u>13.526</u>	<u>13.139</u>	<u>59.556</u>	<u>25.010</u>

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Er worden geen woningen meer onder een VOV-regeling aan derden overgedragen.

Bij onze Verkoop onder Voorwaarden-regeling zijn er kortingen verleend tot 50%. Er is sprake van een terugkooprecht. Per balansdatum resteren er 57 woningen. De waardestijging in 2021 bedraagt 15%.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Dit betreffen nieuwbouwprojecten. Indien van toepassing wordt de voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings hierop in mindering gebracht. Over vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt niet afgeschreven.

2. Materiële vaste activa

	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		
Aanschaffingswaarde	7.808	7.285
Cumulatieve afwaarderingen	-2.635	-2.635
Cumulatieve afschrijvingen	-3.120	-2.730
Boekwaarde per 1 januari	<u>2.052</u>	<u>1.919</u>
<i>Mutaties</i>		
Investerings	185	576
Desinvesteringen	-1.201	-53
Afschrijving desinvesteringen	1.201	53
Afschrijvingen	-502	-442
	<u>-318</u>	<u>133</u>
Aanschaffingswaarde	6.791	7.808
Cumulatieve afwaarderingen	-2.635	-2.635
Cumulatieve afschrijvingen	-2.421	-3.120
Boekwaarde per 31 december	<u>1.735</u>	<u>2.052</u>

Afschrijvingen

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie:

Kantoorgebouwen en werkplaats - lineair in 40 jaar

Verbouwing kantoorpand - lineair in 10 jaar

Inventarissen - lineair in 10/15 jaar

Computerapparatuur, programmatuur en transportmiddelen - lineair in 5 jaar

3. Financiële vaste activa

Latente belastingvordering(en)

Belastinglatentie leningen	<u>1.051</u>	<u>207</u>
----------------------------	--------------	------------

- Belastinglatentie leningen

Deze latentie is enerzijds ontstaan door de herstructurering van de leningportefeuille in 2010. De afloop van de belastinglatentie leningen is bepaald naar rato van de gemiddelde looptijd per 1 januari 2008. De in 2010 afgeloste leningen zijn hierop in mindering gebracht. De nominale waarde bedraagt € 175.000.

Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 55.000 binnen een jaar wordt gerealiseerd.

Anderzijds is er een latentie gevormd naar aanleiding van het agio met betrekking de leningruil van Vestia, dat commercieel geheel in 2021 als last is genomen en fiscaal wordt gespreid over 2021 en 2022. Het gehanteerde tarief bedraagt 25,8%.

	Stand per 1 januari 2021	Bij	Af	Stand per 31 december 2021
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Belastinglatentie leningen	207	884	-39	1.051

	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
Overige vorderingen		
(dis)Agio afkoop leningen	19.517	20.485
Herstructurering derivatenportefeuille	19.122	19.749
	<u>38.638</u>	<u>40.234</u>

(dis)Agio afkoop leningen

Stand per 1 januari	20.485	21.659
Vrijval ten laste van resultaat	-968	-1.174
Stand per 31 december	<u>19.517</u>	<u>20.485</u>

In 2010 zijn 9 leningen voor einde looptijd afgelost en geherfinancierd. De afrekening tegen marktwaarde inzake deze vervroegde aflossing is geactiveerd en valt vrij ten laste van het resultaat over de oorspronkelijk resterende looptijd van de afgeloste leningen. Als gevolg van een breakclausule op een derivaat (swap) hebben in 2016, 2017 en 2018 afrekeningen plaatsgevonden welke zijn geactiveerd. Deze valt vrij ten laste van het resultaat over de resterende looptijd. Van dit bedrag wordt € 844.000 binnen een jaar gerealiseerd.

Herstructurering derivatenportefeuille

Stand per 1 januari	19.749	20.377
Amortisatie boekjaar	-628	-628
Stand per 31 december	<u>19.122</u>	<u>19.749</u>

In 2019 heeft Zayaz 3 derivaten (renteswaps) geherstructureerd om het liquiditeitsrisico uit hoofde van toekomstige margin calls in de portefeuille te verminderen. Dit heeft ze gedaan door drie leningen met de daarbij horende renteswap te combineren tot een basisrentelening en twee fixe leningen. De novaties zijn verwerkt onder de langlopende schulden, waarbij de totale lening is afgewikkeld tegen nominale waarde en een nieuwe lening is aangetrokken tegen de reële waarde van het bestaande derivaat plus de nominale waarde van de lening. Per saldo is de reële waarde die betaald is en gefinancierd middels een hogere rentecoupon in de nieuwe lening verwerkt. De reële waarde is vervolgens separaat opgenomen onder de langlopende schulden en kortlopende schulden. Het overlopend hedge resultaat is opgenomen onder de financiële vaste activa. De boekwaarde van de derivaten wordt toegerekend aan de resterende looptijd van het derivaat. De jaarlijkse toerekening van de boekwaarde aan het resultaat vindt plaats op de financiële baten en lasten. Van dit bedrag wordt € 628.000 binnen een jaar gerealiseerd.

VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden

	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
Verloop vastgoed bestemd voor de verkoop		
Stand per 1 januari	2.058	2.207
Overboeking	1.277	2.058
Desinvesteringen	-1.874	-2.207
	<u>1.461</u>	<u>2.058</u>

De voorraad bestemd voor verkoop bestaat uit 8 woningen uit bestaand bezit opgenomen welke per balansdatum reeds leeg stonden (vorig jaar: 12 woningen en 2 garages).

De verwachting is dat de voorraad grotendeels binnen een jaar wordt verkocht. De verwachte opbrengst hiervan bedraagt € 2.114.000.

Overige voorraden

Voorraad grondposities	4.615	6.107
Voorraad materialen	145	135
	<u>4.760</u>	<u>6.242</u>

5. Vorderingen

Geen van de vorderingen heeft een looptijd langer dan een jaar.

Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	730	692
	<u>730</u>	<u>692</u>
Voorziening wegens oninbaarheid	-429	-382
	<u>301</u>	<u>310</u>

Voorziening dubieuze huurdebiteuren

Stand per 1 januari	382	382
Dotatie	95	52
Onttrekking	-48	-52
Stand per 31 december	<u>429</u>	<u>382</u>

Overheid

Vorderingen op gemeenten	<u>0</u>	<u>14</u>
--------------------------	----------	-----------

Vennootschapsbelasting

Vennootschapsbelastinglast boekjaar	-5.384	-4.214
Vennootschapsbelasting voorlopige aanslag boekjaar	<u>5.046</u>	<u>5.578</u>
transporteren	-337	1.364

Stichting Zayaz te 's-Hertogenbosch

	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
Transport	-337	1.364
Vennootschapsbelasting voorlopige aanslag voorgaande jaren	5.092	1.814
	<u>4.755</u>	<u>3.178</u>
Overige vorderingen		
Nog te ontvangen bedragen	183	7
Door te berekenen verzekeringschades	54	95
Te ontvangen rente	144	102
Overige debiteuren	24	8
	<u>405</u>	<u>212</u>
Overlopende activa		
Voorschotten personeel	1	0
Vooruitbetaalde ICT kosten	330	317
Vooruitbetaalde overige kosten	9	16
	<u>341</u>	<u>333</u>
6. Liquide middelen		
ING-Bank	4.080	6.517
NWB	30	30
	<u>4.110</u>	<u>6.547</u>

De per 31 december 2021 aanwezige liquide middelen staan ter vrije beschikking.

PASSIVA

7. Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	Herwaarde- ringsreserve DAEB vastgoed in exploitatie	Herwaarde- ringsreserve niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Herwaarde- ringsreserve onroerende zaken VOV en voorraad	Totaal
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2021	1.316.584	65.947	3.546	1.386.077
Realisatie uit hoofde van verkoop	-5.188	-55	-1.356	-6.598
Realisatie uit hoofde van sloop	0	0	0	0
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	304.737	16.961	0	321.698
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-26.909	-358	0	-27.267
Herclassificaties/herkwalificaties	-1.074	4	1.070	0
Overige mutaties	0	0	-82	-82
Boekwaarde per 31 december 2021	<u>1.588.150</u>	<u>82.500</u>	<u>3.178</u>	<u>1.673.827</u>

Het verloop van de herwaarderingsreserve was in 2020 als volgt:

	Herwaarde- ringsreserve DAEB vastgoed in exploitatie	Herwaarde- ringsreserve niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Herwaarde- ringsreserve onroerende zaken VOV en voorraad	Totaal
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2020	1.145.229	56.067	3.679	1.204.975
Realisatie uit hoofde van verkoop	-2.688	-28	-1.438	-4.154
Realisatie uit hoofde van sloop	0	0	0	0
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	197.576	10.627	-161	208.042
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-22.086	-700	0	-22.786
Herclassificaties/herkwalificaties	-1.447	-19	1.466	0
Overige mutaties	0	0	0	0
Boekwaarde per 31 december 2020	<u>1.316.584</u>	<u>65.947</u>	<u>3.546</u>	<u>1.386.077</u>

	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
Overige reserves		
Stand per 1 januari	441.631	413.795
Resultaatbestemming boekjaar	290.790	208.938
Toename uit hoofde van daling van de marktwaarde	27.267	22.786
Afname uit hoofde van stijging van de marktwaarde	-321.698	-208.042
Vrijval ongerealiseerde herwaardering VOV	82	0
Realisatie herwaardering uit hoofde van verkoop	6.598	4.155
Stand per 31 december	<u>444.671</u>	<u>441.631</u>

De bestuurder stelt voor om het resultaat (€ 290.790.000 winst) over 2021 toe te voegen aan de overige reserves. Vooruitlopend op deze resultaatbestemming is het resultaat boekjaar aan de overige reserves toegevoegd.

Het resultaat over 2020 is toegevoegd aan de overige reserves conform het gedane voorstel. Dit is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 26 april 2021.

8. Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Onrendabele investeringen en herstructureringen	<u>38.175</u>	<u>15.144</u>
<i>Onrendabele investeringen en herstructureringen</i>		
Stand per 1 januari	15.144	30.334
Dotatie	50.164	23.458
Onttrekking	-26.183	-28.493
Vrijval	-950	-10.155
Stand per 31 december	<u>38.175</u>	<u>15.144</u>

Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 14.921.000 binnen een jaar wordt gerealiseerd en € 23.254.000 wordt na een jaar maar binnen vijf jaar gerealiseerd.

Latente belastingverplichtingen

Deze voorziening heeft betrekking op de tijdelijke verschillen tussen de waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering van activa en passiva. De voorziening is berekend over de contante waarde van toekomstige rentebetalingen rekening houdend met de geldende belastingtarief van 25%.

Belastinglatentie afkoop leningen

Stand per 1 januari	3.921	4.019
Onttrekking	-152	-97
Stand per 31 december	<u>3.770</u>	<u>3.921</u>

De afloop van de belastinglatentie afkoop leningen betreft een lineaire afschrijving per afgeloste lening, welke een maximale looptijd heeft van 11 jaar. De latentie heeft betrekking op betaalde boeterente bij vervroegde aflossing welke fiscaal wel ineens aftrekbaar is en commercieel niet. In 2016 is er een derivaat afgekocht met een maximale looptijd van 27 jaar. In 2017 is er een derivaat afgekocht met een maximale looptijd van 25 jaar. De latentie heeft betrekking op afkoop van een derivaat welke fiscaal wel ineens aftrekbaar is en commercieel niet.

Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 211.000 binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 2.765.000 na vijf jaar. De nominale waarde bedraagt € 4.880.000.

9. Langlopende schulden

	2021	Waarvan langer dan vijf jaar	2020	Waarvan langer dan vijf jaar
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Schulden aan banken	484.881	380.789	447.943	388.224
Overige schulden	19.144	15.982	19.766	16.610
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	11.834	0	11.848	0
	<u>515.859</u>	<u>396.771</u>	<u>479.557</u>	<u>404.834</u>

De langlopende schulden betreffen onderhandse leningen van kredietinstellingen en overheid, deze vallen onder de borging van het WSW.

Omdat Zayaz sinds ultimo 2019 geen derivaten met marktwaardeverrekening meer heeft, zijn tevens alle mogelijke margin call verplichtingen vervallen.

De marktwaarde van de leningen bedraagt per 31 december 2021 € 645.794.000 (2020: € 663.003.000). De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen de 6-maands Euribor.

De marktwaarde is berekend op basis van een disconteringsvoet in de range van -0,546% tot 0,553% (2020: range van -0,522% tot 0,013%). Deze disconteringsvoet is gebaseerd op de swapcurves van de 6-maands Euribor.

	2021
	x € 1.000
Leningportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage	
Roll over	139.000
< 1%	90.100
1% - 2%	58.186
2% - 3%	60.000
3% - 4%	71.976
4% - 5%	45.352
5% - 6%	20.267
	484.881

Leningportefeuille uitgesplitst naar resterende looptijd

<1 jaar	43.169
van 1 tot 5 jaar	54.071
van 5 tot 10 jaar	66.000
van 10 tot 15 jaar	83.119
van 15 tot 20 jaar	50.100
>20 jaar	188.422
	484.881

Spreadherzieningen in 2021	Hoofdsom	Looptijd
	x € 1.000	jaren
NWB fixe lening, rentepercentage 2,895%	15.000	35
NWB fixe lening, rentepercentage 2,900%	15.000	36
NWB fixe lening, rentepercentage 2,915%	15.000	37
NWB roll-over, rentepercentage EUR 3M+-35bp	15.000	6
NWB roll-over, rentepercentage EUR 3M+-35bp	15.000	13
	75.000	127

De kenmerken van de nieuw aangetrokken langlopende leningen zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Nieuwe leningen conform treasuryjaarplan 2021

BNG fixe lening, rentepercentage 0,133%	15.000	16
BNG roll-over, rentepercentage 1M+5bp	10.000	7
BNG roll-over, rentepercentage 1W+-15bp	15.000	10
NWB fixe lening, rentepercentage 0,534%	15.000	20
BNG roll-over, rentepercentage EUR 3M+-40bp	15.000	5
NWB fixe lening, rentepercentage 4,860%	4.409	41
	74.409	99

Zayaz heeft ultimo 2021 4 rollover leningen met variabele hoofdsom. Het maximum leenbedrag bedraagt € 55 miljoen waarvan minimaal 20% moet zijn opgenomen. Ultimo 2021 is € 44 miljoen opgenomen. Het opgenomen bedrag kan per week, maand of kwartaal worden aangepast. De rente is variabel en wordt maandelijks of per kwartaal vastgesteld.

In het jaar 2022 loopt Zayaz over de totale hoofdsom van 56 miljoen renterisico als gevolg van spread- en opslagherzieningen.

Stichting Zayaz te 's-Hertogenbosch

	2022	2023	2024	2025	2026
Aflossingen	-3,37%	-3,34%	-3,35%	-1,85%	-3,29%
Conversie roll-over	-30,67%	-27,61%	-24,54%	-24,54%	-21,47%
Swap	25,56%	22,49%	19,43%	19,43%	16,36%
Opslagherzieningen	-2,96%	-5,11%	-3,07%	0,00%	0,00%
Totaal renterisico	-11,44%	-13,57%	-11,53%	-6,97%	-8,40%

Van het totaal van de schulden heeft € 380,2 miljoen een looptijd van meer dan vijf jaar. In 2022 bedraagt het totale bedrag aan aflossingen € 43,1 miljoen. Dit betreft reguliere aflossingen.

- Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de langlopende schulden inclusief aan roll-overs gekoppelde derivaten bedraagt circa 3,08% (2020: 3,25%). De gemiddelde rentevoet van de leningen bedraagt 2,41% en van de derivaten 4,91%. De leningen worden afgelost op basis van het lineaire, annuïtaire, dan wel het fixe kostprijsstelsel.

- Zekerheden

De leningen zijn niet hypothecair bezwaard. Tot zekerheid van de leningen, waarvoor borgstellingen zijn verleend door de Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de leningen waarvoor gemeentegarantie is verleend, geldt een verbod om zonder toestemming van betrokken partijen de eigendommen van bestemming te veranderen, uit te breiden, te vervreemden of met hypotheek of zakelijk recht te bezwaren.

	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
Leningen o/g		
Leningen kredietinstellingen en overheid	484.881	447.943

Ultimo jaar is de positie agio lening Vestia toegevoegd aan de leningen kredietinstellingen en overheid. Zayaz heeft een lening van € 4,4 miljoen aangetrokken met een niet-conforme rente. Het verschil tussen de marktwaarde van de lening en de nominale schuldrestant is € 6,85 miljoen en opgenomen als agio lening Vestia.

Leningen kredietinstellingen en overheid

Stand per 1 januari	447.943	401.458
Opgenomen gelden	70.360	64.000
Aflossing	-33.422	-17.515
Stand per 31 december	484.881	447.943

Overige schulden

Agio agv herstructurering derivatenportefeuille	19.122	19.749
Waarborgsommen	22	16
	19.144	19.766

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari	11.848	11.218
Afname	-1.337	-170
Toevoeging	1.323	799
Stand per 31 december	11.834	11.848

De ontvangen waarborgsommen hebben betrekking op commerciële ruimten.

10. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan een jaar.

Schulden aan leveranciers

Crediteuren	4.350	1.099
-------------	-------	-------

Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen

Omzetbelasting	4.802	3.031
Loonheffing	227	233
Pensioenen	110	129
	5.139	3.393

Omzetbelasting

Omzetbelasting 4e kwartaal	4.802	3.118
Omzetbelasting suppletie 2018	0	-26
Omzetbelasting suppletie 2019	0	-60
	4.802	3.031

Overige schulden

Vooruitontvangen huur	1.219	1.218
Te betalen accountants- en advieskosten	87	85
Nog te ontvangen facturen	5.863	3.718
	7.169	5.020

	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
Overlopende passiva		
Vakantiedagen	375	221
Rente- en bankkosten	6.718	6.687
Te verrekenen servicekosten	1.067	855
Personeelsvereniging	11	16
Nog te betalen kosten	0	89
	<u>8.172</u>	<u>7.868</u>

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Algemeen

Zayaz maakt gebruik van derivaten om het renterisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling past Zayaz met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs-hedgeaccounting toe. De marktwaarde van de derivaten is per 31 december 2021 € 43,3 miljoen negatief (2020: € 55,7 miljoen negatief).

De belangrijkste financiële risico's waaraan Zayaz onderhevig is, zijn het renterisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico. Het financiële beleid van Zayaz is erop gericht om op de korte termijn de effecten van renteschommelingen op het resultaat te beperken en om op lange termijn de markttrentes te volgen. Zayaz maakt gebruik van financiële derivaten om de financiële risico's die verbonden zijn aan bedrijfsactiviteiten te beheersen. Zayaz neemt met financiële derivaten geen speculatieve posities in.

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

In het Reglement Financieel Beleid en Beheer van Zayaz staan de kaders benoemd omtrent het beheersen van risico's. Zayaz beheerst het marktrisico door diversificatie aan te brengen in de portefeuille en limieten te stellen.

De bij Zayaz afgesloten financiële instrumenten voldoen aan de kaders genoemd in het treasurystatuut. In het statuut is het gebruik van afschermende instrumenten alleen toegestaan ter beperking en spreiding van beschikbaarheids- en renterisico's en mits voldaan wordt aan de in het treasurystatuut genoemde eisen en geformuleerde kaders.

Kredietrisico

Het gaat hierbij om het risico dat tegenpartijen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende tegenpartijen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de tegenpartijen te voldoen aan kredietwaardigheidseisen (rating). Dit is opgenomen in het treasurystatuut. De hoogte van het kredietrisico is afhankelijk van de grootte van het bedrag aan te ontvangen rente op de derivaten en de marktwaarde van de derivaten.

Om tot swaptransacties te komen heeft Zayaz een aantal kredietlijnen geopend bij banken waaronder Rentederivaten afgesloten kunnen worden. Zayaz heeft met de ING een RFD contract, met de BNG een transactieovereenkomst en met de ABN AMRO (voorheen Fortis) een NRL.

Per ultimo 2021 heeft Zayaz geen derivaten met marktwaardeverrekening meer. In maart 2019 zijn de swaps van de BNP en Deutsche Bank namelijk doorgezakt in een basisrentelening en twee fixe leningen. In april 2019 heeft de ABN AMRO laten weten dat zij afstand doet van marktwaardeverrekening op de betreffende swap.

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van Zayaz en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. Zayaz heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen.

Zayaz voert het dagelijks liquiditeitenbeheer uit op concernniveau. De kredietfaciliteit bij de ING-bank van € 5 miljoen gebruiken wij om de dagelijkse mutaties op te kunnen vangen.

Valutarisico

Stichting Zayaz loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

Renterisico is in algemene termen gedefinieerd als het totale bedrag of de totale (restant) hoofdsom waarover een nu nog onbekend rentepercentage betaald zal gaan worden. Zayaz hanteert daarnaast als tweede definitie het bedrijfseconomisch renterisico.

Doelstelling bij renterisicomangement van Zayaz is het in de tijd spreiden van (her)financieringsrisico en renterisico en het voorkomen van te grote pieken in het risicoprofiel.

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Renterisico per jaar	11,44%	13,57%	11,53%	6,97%	8,40%	8,41%	8,42%	7,41%	3,32%	3,33%
Herfinancieringsrisico per jaar	16,45%	24,82%	15,62%	4,51%	3,29%	3,30%	5,35%	4,34%	3,32%	3,33%

Het renterisicobeleid heeft tot doel de renterisico's, die voortkomen uit de (her)financiering van Zayaz te beperken. Op deze manier worden tevens de netto-rentelasten geoptimaliseerd. Dit beleid vertaalt zich in een gewenst profiel van vastrentende en variabel rentende posities inclusief liquide middelen, waarbij de variabel rentende positie in principe tussen de 7% en 17% per jaar (excl. opslagrisico/incl. rollover) van de netto-schuld bedraagt. Ten aanzien van het risico op de opslagerzeningen (van toepassing op het herfinancieringsrisico) hanteren wij een norm van 30% van de netto-schuld per jaar.

Hedge-strategie

De financieringsstrategie van Zayaz is om de financieringsbehoefte voor een belangrijk deel in te vullen met roll-over leningen. Het afsluiten van swaps behoort niet meer tot onze strategie. Het renterisico op deze roll-over leningen werd afgedekt middels renteswaps, waardoor effectief een vaste lange rente werd betaald. De kenmerken van de instrumenten zijn daarom exact gelijk gesteld aan die van de onderliggende roll-over lening; alleen de rentestructuur is tegengesteld als die in de afgedekte positie. Het risico van veranderingen in de kasstromen uit de variabel rentende lening als gevolg van wijzigingen in de rentevoet is op die manier afgedekt.

De fluctuaties in de rente op de reeds afgesloten en toekomstige roll-over leningen zijn volledig afgedekt door de swapposities, met uitzondering van de 2 rollover leningen met variabele hoofdsom die in 2021 afgesloten zijn.

De kritische kenmerken (nominale waarde, rentevoet en coupon data) van de swaps en de afgedekte positie komen overeen. Als gevolg hiervan mag verwacht worden dat de veranderingen in de kasstromen van de lening en die van de swap in hoge mate tegengesteld correleren. De effectiviteit van de hedge relatie is derhalve op elk moment op basis van de documentatie van het instrument en de afgedekte positie vast te stellen. Financiële instrumenten worden in principe tot einde looptijd aangehouden.

Op grond hiervan hanteert Zayaz voor haar posities in financiële instrumenten methode van kostprijs hedge accounting. Het hedging-instrument en de hedged items onderliggend aan de af te dekken rentebetalingen worden tegen kostprijs op de balans opgenomen en gewaardeerd. Mutaties in de marktwaarde worden derhalve niet in het resultaat en de balans verwerkt. Hedge-ineffectiviteit wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Derivaten

Het treasurybeleid van Zayaz wordt voor een deel gekenmerkt door de inzet van rente-instrumenten voor het afdekken van renterisico's en de inzet van roll-over leningen voor het invullen van de financieringsbehoefte.

De nominale waarde van de totale renteswappositie van Zayaz komt op € 125 miljoen (2020: € 125 miljoen).

De marktwaarde van de swapportefeuille was ultimo 2021 € 43,3 miljoen negatief (ultimo 2020: € 55,7 miljoen negatief). De volledige marktwaarde heeft betrekking op posities waarbij geen liquiditeitsstoringen (margin calls) mogelijk zijn.

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

Zayaz heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken.

De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2021. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en Zayaz niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde.

In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door Zayaz.

Verplichtingen persoonsgebonden loopbaanbudget

In de CAO Woondiensten is een persoonsgebonden loopbaanbudget per medewerker afgesproken. Elke medewerker heeft recht, afhankelijk van indiensttreding, op een budget ten behoeve van zijn loopbaanontwikkeling. Ultimo 2021 bedraagt de verplichting € 335.517 (2020 maximaal: € 320.238).

Aangegane verplichtingen

Zayaz gaat pas definitief verplichtingen aan bij nieuwbouwprojecten, indien het bestuur en de Raad van Commissarissen goedkeuring verlenen aan de realisatiefase. Per ultimo 2021 bedragen de aangegane verplichtingen voor nieuwbouw- en renovatieprojecten € 38,6 miljoen (incl. BTW).

Kredietlimiet

De rekening-courantverhouding met banken betreft het saldo van lopende rekeningen bij de ING-bank. Deze rekeningen maken deel uit van het compensabel stelsel uit hoofde van de rekening-courantovereenkomst met de ING-bank. De kredietlimiet bedraagt € 5.000.000. Hiervoor zijn geen zekerheden verstrekt.

Meerjarige financiële verplichtingen

Operationele lease

Bij Zayaz worden zes personenauto's en acht bedrijfswagens geleased. De totale verplichting per 31 december 2021 bedraagt circa € 358.000 (2020: € 588.000). De gemiddelde restant looptijd is 39 maanden.

Daarnaast worden vier printers geleased. De totale verplichting per 31 december 2021 bedraagt circa € 40.000 (2020: € 66.000). De restant looptijd is 18 maanden.

Prestatiecontracten en contractonderhoud

Er zijn voor diverse complexen prestatiecontracten afgesloten ten behoeve van het periodiek onderhouden van het schilderwerk. De huidige contracten hebben een einddatum die varieert van 2030 tot 2038. Totaal bedrag voor 2022 (excl. BTW) bedraagt € 2.155.000.

Daarnaast zijn contracten afgesloten ten behoeve van het periodiek uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden aan installaties, het onderhouden van voorzieningen en overige contractuele verplichtingen. De verschillende contracten hebben een einde looptijd variërend van 2022 tot 2033. De verplichting voor het komende jaar bedraagt € 2.254.000.

Basisrenteleningen

Basisrenteleningen

	Hoofdsom	Restant looptijd (in jaren)
NWB basisrente lening, basisrente 2,805% met spread 21 bp	13.976	38
NWB basisrente lening, basisrente 5,155% met spread 16 bp	20.000	20
NWB basisrente lening, basisrente 2,765% met spread 13 bp	15.000	34
NWB basisrente lening, basisrente 2,77% met spread 17 bp	15.000	31
BNG basisrente lening, basisrente 3,74% met spread -5 bp	15.000	30
NWB basisrente lening, basisrente 2,78% met spread 12 bp	15.000	35
NWB basisrente lening, basisrente 2,795% met spread 12 bp	15.000	36

6 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021

11. Huuropbrengsten

	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	88.079	86.013
Onroerende zaken niet zijnde woningen	284	297
Huurderving wegens leegstand	-719	-781
Huurderving wegens oninbaarheid	-1	-47
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>87.643</u>	<u>85.482</u>
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	4.967	4.910
Onroerende zaken niet zijnde woningen	1.773	1.759
Huurderving wegens leegstand	-217	-248
Huurderving wegens oninbaarheid	0	-5
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>6.523</u>	<u>6.416</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>94.166</u>	<u>91.898</u>

De huuropbrengst van woningen en gebouwen is in 2021 met circa 2,47% toegenomen ten opzichte van 2020.

De huurderving leegstand kan worden onderverdeeld in de volgende categorieën:

- * € 718.000 m.b.t. mutatie (frictieleegstand);
- * € 190.000 m.b.t. model-, proef- en wisselwoning;
- * € 101.000 m.b.t. verkopen;
- * € 28.000 m.b.t. maatschappelijk.

De geografische onderverdeling van de nettohuuropbrengsten kan als volgt worden weergegeven:

Gemeente 's-Hertogenbosch	94.124	91.864
Gemeente Heusden	42	34
	<u>94.166</u>	<u>91.898</u>

12. Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten	<u>2.510</u>	<u>2.656</u>
-------------------------------	--------------	--------------

De post opbrengsten servicecontracten betreft vergoedingen die huurders boven de (netto)huurprijs betalen voor bijvoorbeeld het huren van een geiser, levering van water en energie en het onderhoud van gemeenschappelijke voorzieningen. De vergoeding voor leveringen en diensten is gebaseerd op de geraamde of werkelijke kosten en wordt jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast. De verrekenbare kosten worden jaarlijks met de huurders afgerekend. De verwachte af te rekenen kosten zijn verantwoord onder Overlopende passiva.

13. Lasten servicecontracten

Kosten leveringen en diensten	<u>2.485</u>	<u>2.828</u>
-------------------------------	--------------	--------------

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.

Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

Stichting Zayaz te 's-Hertogenbosch

Kosten leveringen en diensten betreffen zowel de verrekenbare kosten met de huurders als een deel niet-verrekenbare kosten.

	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
14. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten		
Toegerekende overige organisatiekosten	2.975	2.388
Toegerekende personeelskosten	4.824	4.914
Toegerekende afschrijvingen	280	255
	<u>8.079</u>	<u>7.557</u>

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen en salarissen	6.484	6.181
Sociale lasten	1.044	1.064
Pensioenlasten	863	1.134
Overige personeelskosten incl. inhuur	1.961	997
	<u>10.351</u>	<u>9.375</u>

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2021 had de corporatie gemiddeld 127 werknemers in dienst (2020: 125). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

	2021	2020
	FTE	FTE
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Bestuur en ondersteuning	11,00	11,00
Financiën en bedrijfsvoering	29,00	30,00
Wonen en vastgoed	87,00	84,00
	<u>127,00</u>	<u>125,00</u>

	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000

15. Lasten onderhoudsactiviteiten

Onderhoudslasten (cyclisch)	12.477	15.077
Mutatieonderhoud	3.909	5.191
Klachtenonderhoud	4.266	5.097
Toegerekende personeelskosten	1.265	1.195
Toerekende afschrijvingen	99	83
Toegerekende overige organisatiekosten	952	689
	<u>22.968</u>	<u>27.332</u>

	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Toegerekende kosten	106	104
Onroerende zaak belasting	3.172	3.121
Waterschapslasten	993	953
Verhuurderheffing	10.957	13.219
Verzekeringen	377	352
	<u>15.605</u>	<u>17.749</u>
Afschrijvingen op materiële vaste activa		
Materiële vaste activa	<u>502</u>	<u>442</u>
17. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	<u>2.790</u>	<u>0</u>
18. Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	<u>1.632</u>	<u>0</u>
19. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
<p>Voor het verkochte vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting. De verkoopopbrengst is gesaldeerd met de verkoopkosten.</p> <p>Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.</p>		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	<u>13.728</u>	<u>6.840</u>
<p>De verkoopopbrengst vastgoedportefeuille betreft de verkoop van 50 woningen en 7 garages/parkeerplaatsen (vorig jaar: 28 woningen, 1 bedrijfsruimte en 2 garages/parkeerplaatsen).</p> <p>De verkoopopbrengst vastgoedportefeuille bedraagt € 14.116.429 (vorig jaar € 7.284.607) en de verkoopkosten bedragen € 475.414 (vorig jaar € 444.512).</p>		
20. Toegerekende organisatiekosten		
Toegerekende kosten	<u>256</u>	<u>172</u>
21. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	<u>8.899</u>	<u>4.817</u>

	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
22. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-51.721	-12.845
Gerealiseerde herwaardering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	125	-12
	<u>-51.596</u>	<u>-12.857</u>

Onder de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille zijn opgenomen; een dotatie voorziening onrendabele investeringen van € 50.164.000 en een vrijval van - € 950.000.

23. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	300.765	192.035
Waardeveranderingen Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	16.866	9.934
	<u>317.630</u>	<u>201.969</u>

24. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	<u>549</u>	<u>332</u>
--	------------	------------

25. Opbrengsten overige activiteiten

Overige bedrijfsopbrengsten	<u>296</u>	<u>157</u>
-----------------------------	------------	------------

26. Overige organisatiekosten

Toegerekende overige organisatiekosten	898	601
Toegerekende personeelskosten	1.242	1.058
Toegerekende afschrijvingen	72	53
Bijdrageheffing Aw	276	78
Obligoheffing WSW	42	0
Agio lening Vestia	6.851	0
	<u>9.380</u>	<u>1.791</u>

Accountantshonoraria (2021: BDO, 2020: Deloitte)

Controle van de jaarrekening	168	116
Andere controlewerkzaamheden	20	9
	<u>187</u>	<u>125</u>

Bovenstaande accountantshonoraria zijn gebaseerd op de gerealiseerde kosten binnen het boekjaar.

27. Kosten omtrent leefbaarheid

Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	<u>374</u>	<u>304</u>
------------------------------------	------------	------------

De kosten leefbaarheid betreffen extern gemaakte kosten ad € 191.000 inzake een woonomgeving die schoon, heel en veilig is en kosten inzake wijkontwikkeling en indirecte kosten toegerekend aan leefbaarheid ad € 183.000. De toegerekende indirecte kosten bestaan voor € 118.000 uit personeelskosten en voor € 65.000 uit overige organisatiekosten.

Financiële baten en lasten

	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
28. Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren		
Waardeverandering overige vorderingen	-1.596	-1.802
29. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rentebaten banken en overige vorderingen	0	31
Vrijval agio herstructurering derivaten	628	628
	<u>628</u>	<u>658</u>
30. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rentelasten langlopende leningen	-13.952	-14.061
Kosten garantie WSW/kosten herfinanciering	-116	-94
Overige rentekosten/verrekeningen	-183	-76
	<u>-14.251</u>	<u>-14.231</u>

31. Belastingen

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

De belastinglast/-bate over het resultaat in de winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
Vennootschapsbelasting	-5.384	-4.214
Mutatie voorziening belastingen	996	80
	<u>-4.387</u>	<u>-4.134</u>

De acute belastingdruk over het jaar 2021 is € 5.384.000 (25% van € 21.632.000). Het belastbaar bedrag is € 121.632.000. Het effectieve belastingtarief bedraagt 1,82% (2020: 1,94%). De mutatie in 2021 van de belastingen betreft de acute belastingdruk en de mutatie in de latente belastingvorderingen en -verplichtingen. De afwijking van het wettelijk belastingtarief (25%) wordt vooral veroorzaakt door permanente en tijdelijke waarderingverschillen. In de berekende latenties zijn alleen die waarderingverschillen verwerkt, waarvan bekend is wanneer en op welke wijze deze tot afwikkeling komen. Indien afwikkeling onzeker is en/of in de verre toekomst is gelegen, aangevuld met de contantmaking van de latentie ertoe dat de waardering van dit deel van de latentie nihil is. Hierdoor komt voor dit deel van de latenties geen mutatie die door het resultaat loopt tot uitdrukking.

Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening	295.178	213.072
Bijzondere waardeverminderingen	-266.030	-187.930
Afschrijvingen	-908	-864
Tijdelijke verschillen	-6.608	-7.354
Belastbaar bedrag	<u>21.632</u>	<u>16.924</u>

7 OVERIGE INFORMATIE

Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Zayaz heeft ultimo 2021 een vordering vennootschapsbelasting op de belastingdienst van € 5.092.000. Zayaz heeft in 2016 en 2018 derivaten afgekocht, welke afkoop fiscaal in één keer ten laste van het resultaat is gebracht. De belastingdienst is het hier niet mee eens. Om betaling van belastingrente te voorkomen heeft Zayaz de mogelijk meer verschuldigde vennootschapsbelasting al betaald aan de belastingdienst. Over deze kwestie wordt geprocedeerd en zijn in die procedure prejudiciële vragen voorgelegd aan de Hoge Raad. Eind februari 2022 heeft de Hoge Raad deze prejudiciële vragen beantwoord en de Hoge Raad bevestigd daarmee de positie van Zayaz. Naar verwachting zal het teveel betaalde bedrag in de loop van 2022 terugontvangen worden.

8 GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Gescheiden balans

(na resultaatbestemming)

	2021		2020	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
ACTIVA				
Vaste activa				
DAEB-vastgoed in exploitatie	2.410.691	0	2.101.222	0
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	0	159.800	0	142.951
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	11.236	2.290	10.579	2.561
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	59.556	0	25.010	0
	<u>2.481.483</u>	<u>162.091</u>	<u>2.136.811</u>	<u>145.512</u>
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	775	960	945	1.108
Financiële vaste activa				
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen	134.110	0	113.246	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	42.080	0	43.185	0
Latente belastingvordering(en)	1.051	0	207	0
Overige vorderingen	38.638	0	40.234	0
	<u>215.879</u>	<u>0</u>	<u>196.872</u>	<u>0</u>
Vlottende activa				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.461	0	2.033	24
Overige voorraden	10	4.605	10	6.097
Voorraad materialen	137	8	127	8
	<u>1.608</u>	<u>4.613</u>	<u>2.170</u>	<u>6.129</u>
Vorderingen				
Huurdebiteuren	284	17	297	13
Overheid	0	0	14	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.483	271	2.993	185
Overige vorderingen	219	187	212	1
Overlopende activa	321	19	313	19
	<u>5.307</u>	<u>495</u>	<u>3.830</u>	<u>218</u>
Liquide middelen	-7.141	11.251	-129	6.676
	<u>-225</u>	<u>16.359</u>	<u>5.871</u>	<u>13.024</u>
	<u><u>2.697.911</u></u>	<u><u>179.410</u></u>	<u><u>2.340.498</u></u>	<u><u>159.643</u></u>

	2021		2020	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
PASSIVA				
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	1.673.827	65.967	1.320.092	65.967
Overige reserves	444.671	68.143	507.615	47.279
	<u>2.118.498</u>	<u>134.110</u>	<u>1.827.707</u>	<u>113.246</u>
Voorzieningen				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	38.175	0	15.014	130
Latente belastingverplichtingen	3.770	0	3.921	0
	<u>41.944</u>	<u>0</u>	<u>18.935</u>	<u>130</u>
Langlopende schulden				
Schulden aan banken	484.881	0	447.943	0
Overige schulden	19.122	22	19.749	16
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.757	2.077	9.479	2.368
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	42.080	0	43.185
	<u>513.760</u>	<u>44.179</u>	<u>477.172</u>	<u>45.570</u>
Kortlopende schulden				
Schulden aan leveranciers	4.102	248	1.035	64
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.846	293	3.195	197
Overige schulden	6.672	497	4.648	373
Overlopende passiva	8.089	83	7.805	64
	<u>23.709</u>	<u>1.121</u>	<u>16.683</u>	<u>698</u>
	<u>2.697.911</u>	<u>179.410</u>	<u>2.340.498</u>	<u>159.643</u>

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2021		2020	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	87.650	6.516	85.482	6.416
Opbrengsten servicecontracten	2.410	100	2.559	97
Lasten servicecontracten	-2.382	-102	-2.716	-112
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-7.601	-478	-7.072	-485
Lasten onderhoudsactiviteiten	-21.711	-1.257	-26.302	-1.030
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-15.081	-525	-17.197	-552
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	43.284	4.255	34.754	4.335
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	2.790	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-1.632	0	0
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	1.158	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	13.545	183	6.615	225
Toegerekende organisatiekosten	-246	-10	-166	-6
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-8.809	-90	-4.588	-229
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	4.490	83	1.861	-10
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-51.812	216	-12.569	-288
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	300.765	16.866	192.035	9.934
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	528	21	281	51
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	249.480	17.103	179.748	9.697
Opbrengsten overige activiteiten	-45	341	17	140
Overige organisatiekosten	-9.252	-128	-1.687	-104
Kosten omtrent leefbaarheid	-374	0	-304	0

Stichting Zayaz te 's-Hertogenbosch

Wijzigingen in de waarde van financiële
vaste activa en van effecten die tot de
vlottende activa behoren

	-1.596	0	-1.802	0
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.269	0	2.340	2
Rentelasten en soortgelijke kosten	-14.251	-1.641	-14.231	-1.683
Financiële baten en lasten	-13.578	-1.641	-13.693	-1.681
Resultaat voor belastingen	274.006	21.171	200.696	12.377
Belastingen	-4.080	-307	-3.889	-245
Resultaat deelnemingen	20.864	0	12.132	0
Resultaat na belastingen	290.790	20.864	208.938	12.132

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2021		2020	
	DAEB x € 1.000	Niet-DAEB x € 1.000	DAEB x € 1.000	Niet-DAEB x € 1.000
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	87.585	6.540	85.760	6.437
Vergoedingen	2.778	113	2.678	102
Overige bedrijfsontvangsten	739	236	171	73
Ontvangen interest	1.641	0	1.714	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	92.742	6.888	90.323	6.612
<i>Uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-8.244	-498	-7.646	-472
Onderhoudsuitgaven	-19.034	-1.103	-25.340	-1.001
Overige bedrijfsuitgaven	-12.618	-217	-10.916	-308
Betaalde interest	-14.276	-1.641	-14.053	-1.683
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-315	-2	-74	-5
Verhuurdersheffing	-10.716	-241	-12.929	-264
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-205	0	-154	0
Vennootschapsbelasting	-6.563	-397	-2.911	-180
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-71.972	-4.099	-74.024	-3.912
Kasstroom uit operationele activiteiten	20.770	2.789	16.299	2.700
transporteren	20.770	2.789	16.299	2.700

Stichting Zayaz te 's-Hertogenbosch

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Transport	20.770	2.789	16.299	2.700
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten				
<i>Ontvangsten</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	13.962	316	7.036	237
Verkoopontvangsten grond	0	2.790	0	201
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	13.962	3.106	7.036	438
<i>Uitgaven</i>				
Nieuwbouw huur	-54.014	0	-52.078	0
Verbeteruitgaven	-18.630	0	-21.968	-158
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0	-178	0
Investerings overig	0	-194	0	-513
Externe kosten bij verkoop	-293	-20	-413	-13
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	-72.937	-214	-74.637	-684
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-58.975	2.892	-67.601	-246
<i>Financiële vaste activa</i>				
Ontvangsten overig	1.105	0	0	0
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-57.870	2.892	-67.601	-246
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Ontvangsten</i>				
Nieuwe te borgen leningen	63.510	0	64.000	0
<i>Uitgaven</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-33.422	0	-17.515	0
Aflossing ongeborgde leningen DAEB- investerings	0	-1.105	1.105	-1.105
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-33.422	-1.105	-16.410	-1.105
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	30.087	-1.105	47.590	-1.105
	-7.012	4.575	-3.712	1.348

WNT-VERANTWOORDING 2021 STICHTING ZAYAZ

De WNT is van toepassing op Stichting Zayaz. Het voor Stichting Zayaz toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2021 € 209.000.

Het betreft hier het bezoldigingsmaximum in klasse H.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt

Gegevens 2021

Bedragen x € 1

M. Acharki

Functiegegevens

bestuurder

Aanvang en einde functievervulling in 2021

1/1 - 31/12

Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)

1,0

Dienstbetrekking?

ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen

167.124

Beloningen betaalbaar op termijn

18.288

Subtotaal

185.412

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

209.000

Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

-

Totaal bezoldiging 2021

185.412

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

N.v.t.

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t.

Gegevens 2020

Functiegegevens

bestuurder

Aanvang en einde functievervulling in 2020

1/1 - 31/12

Omvang dienstverband 2020 (in fte)

1,0

Dienstbetrekking?

ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen

161.967

Beloningen betaalbaar op termijn

23.866

Subtotaal

185.833

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

201.000

Bezoldiging

185.833

Stichting Zayaz te 's-Hertogenbosch

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2021

Bedragen x € 1	R.J.H. van den Dungen	M.M.C. Prins MRE	P.B.E. Vermeulen	J. van Wijngaarden
Functiegegevens	Voorzitter	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 30/09	1/1 - 30/09	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	12.574	8.383	11.177	11.302
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	23.448	15.632	20.900	20.900
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	-	-	-	-
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2020

Bedragen x € 1	R.J.H. van den Dungen	M.M.C. Prins MRE	P.B.E. Vermeulen	J. van Wijngaarden
Functiegegevens	Voorzitter	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	16.122	10.748	10.748	10.878
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	30.150	20.100	20.100	20.100

Gegevens 2021

Bedragen x € 1	D.W. Hommes	D.B.D.L.D. Hüskens	H. Schouwenaars	D.W. Hommes
Functiegegevens	Voorzitter	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/10 - 31/12	1/10 - 31/12	1/10 - 31/12	1/1 - 30/09
Bezoldiging				
Bezoldiging	4.192	2.794	2.894	8.383
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	7.902	5.268	5.268	15.632
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	-	-	-	-
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2020

Bedragen x € 1	D.W. Hommes			
Functiegegevens	lid			
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/3 - 31/12			
Bezoldiging				
Bezoldiging	8.957	-	-	-
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.805	-	-	-

1g. Topfunctionaris met een totale bezoldiging van € 1.700 of minder waarop de anticumulatiebepaling van toepassing is

In het geval een leidinggevende topfunctionaris met een totale bezoldiging van € 1.700 of minder, op of na 1-1-2018 met een WNT-instelling een dienstbetrekking aangaat en hij/zij bij een of meer andere WNT-instellingen reeds een dienstbetrekking heeft als topfunctionaris, niet zijnde een toezichthoudende topfunctionaris, zijn bepaalde of alle onderdelen van deze tabel van toepassing. Indien van toepassing kan het betreffende tabelonderdeel dienen als aanvulling op tabel 1d, Dit geldt in voorkomende gevallen ook voor diegene die op grond van zijn/haar voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris wordt aangemerkt met een totale bezoldiging van € 1.700 of minder.

Ondertekening van de jaarrekening

Opmaak jaarrekening

De jaarrekening is aldus opgemaakt door het bestuur.

Was getekend:

's-Hertogenbosch, 23 mei 2022

M. Acharki, bestuurder

Vaststellen van de jaarrekening

Was getekend:

's-Hertogenbosch, 23 mei 2022

D.W. Hommes (voorzitter)

P.B.E. Vermeulen

A.H.A.J. Jansen - van den Tillaart

D.B.D.L.D. Hüskens

H. Schouwenaars

OVERIGE GEGEVENS

OVERIGE GEGEVENS

1 Controleverklaring

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

2 Statutaire regeling winstbestemming

In de statuten van Stichting Zayaz staat geen artikel opgenomen betreffende de resultaatbestemming.